

# SERVIDÕES, USUFRUTO E USO



# ÍNDICE

<b>1. CONSTITUIÇÃO E EXTINÇÃO DOS SERVIDORES.....</b>	<b>4</b>
Constituição das servidões.....	4
Extinção das servidões.....	5
<b>2. SERVIDÕES - ARTS. 1.380 A 1386 .....</b>	<b>8</b>
<b>3. USUFRUTO .....</b>	<b>11</b>
Conceito.....	11
Exercício.....	11
Alienação e cessão do usufruto .....	12
<b>4. DIREITOS E DEVERES DO USUFRUATUÁRIO .....</b>	<b>15</b>
Direitos e deveres gerais do usufrutuário.....	15
<b>5. USO E HABITAÇÃO .....</b>	<b>19</b>
Origem e conceito.....	19
Direito real de Habitação.....	19

The background features a repeating pattern of white line-art icons within hexagonal shapes. The icons include a classical building, a person in a suit, a scale of justice, a handshake, a gavel, a shield, a briefcase, and a group of people at a table.

1

# **CONSTITUIÇÃO E EXTINÇÃO DOS SERVIDORES**

# 1. Constituição e Extinção dos Servidões

A servidão é um instituto originário do Direito Romano, com características adotadas até hoje.

Em análise etimológica, a palavra *servidão* vem de *servus*, pessoa sujeita à dominação de outra. Seja no caso das pessoas, seja no caso das coisas, a servidão ainda possui essa conotação: **algo que se submete e algo que domina.**

Falamos aqui da servidão predial: trata-se de um **direito real**, *direito das coisas*, que se constitui em **imóvel alheio**, denominado “prédio serviente”, em favor do “prédio dominante”, para conferir alguma utilidade a este último.

Temos então que, no caso de um prédio precisar de alguma utilidade que não possui, há a possibilidade de um outro prédio (serviente) conferir-lhe tal.

Podemos dizer que se trata de direito real *taxativamente*, como se vê no art. 1225, III do Código Civil:

**Art. 1.225.** São direitos reais:

III - as servidões;

Aos direitos reais, aplica-se o **Princípio Da Taxatividade**. Ele define simplesmente que a lei estabelecerá quais são os direitos reais de forma taxativa, expressa. Não se usa analogia e nem interpretações extensivas para se encontrarem mais direitos reais que não os previstos pela lei. **Só estes são existentes.**

Os imóveis de que trata o direito de servidão não precisam ser contíguos, mas é necessário que pertençam a pessoas distintas, proprietários distintos, porque se pertencerem a um mesmo proprietário não há que se falar em **dominante** e em **dominado**.

Ora, a propriedade é um direito real amplo que compreende em si as faculdades que se possam desdobrar do direito sobre uma coisa, e não é possível, portanto, usufruir de servidão de um imóvel de que já se detenha a propriedade. Justamente, a eventual concentração dos prédios dominante e serviente sob propriedade da mesma pessoa é uma das causas de extinção das servidões, como veremos mais adiante.

Antes de analisar a extinção da servidão, cumpre determinar como ela se constitui.

## Constituição das servidões

As servidões se instituem quando é necessária certa **concessão** de um imóvel para que **outro tenha uma específica utilidade.**

É o caso, por exemplo, de um terreno loteado no meio de um quarteirão sem acesso à rua, sendo necessária a **concessão de passagem** por algum dos lotes em seu entorno.

No caso concreto, as partes podem combinar entre si a passagem, permissão que se dá de modo **contratual** e que produz efeitos apenas entre os contratantes, *inter partes*.

Para produzir efeitos *erga omnes*, enquanto direito real que é, **a servidão deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis**, gravando-se o prédio serviente a partir de declaração expressa dos proprietários ou por manifestação de vontade disposta em testamento:

**Art. 1.378.** A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Ainda há uma outra forma de constituição da servidão, que se dá pelo decurso do tempo de **10 (dez) anos** em exercício incontestado e contínuo de uma **servidão aparente**.

Trata-se de uma forma de **usucapião da servidão**, ocorrida desde que esta se revele por sinais exteriores que possam ser vistos ou facilmente constatados. Nessa hipótese, o proprietário do prédio dominante deve buscar o reconhecimento da usucapião da servidão aparente judicialmente, sendo que a respectiva sentença valerá como título para registro no Cartório de Registro de Imóveis, de modo que a servidão passará a ter efeitos *erga omnes*.

Por sua vez, se, transcorridos 10 anos, o possuidor da servidão não recorrer à sua declaração judicial e conseqüentemente não obtiver título que a confirme, o prazo para a usucapião da servidão será de **20 (vinte) anos**:

## CÓDIGO CIVIL:

**Art. 1.379.** O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião.

Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos.

## Extinção das servidões

Considerando que a principal forma de constituição das servidões decorre da manifestação de vontade das partes, sua extinção também se dá dessa forma, pelo chamado **cancelamento**.

**Art. 1.387.** *Salvo nas desapropriações, a servidão, uma vez registrada, só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada.*

Nos termos do art. 1.388 do Código Civil, o proprietário do prédio serviente ainda tem direito ao cancelamento do registro da servidão em determinadas hipóteses:

- Renúncia da servidão pelo titular;
- Quando tiver cessado, para o prédio dominante, a utilidade ou comodidade da servidão;
- Quando o dono do prédio serviente resgatar a servidão.

Nesses casos, o cancelamento pretendido pelo proprietário do prédio serviente deve se dar pelas vias judiciais. O dono do prédio serviente ainda pode requerer a extinção da servidão desde que consiga provar as seguintes hipóteses:

- Reunião dos dois prédios sob propriedade da mesma pessoa: um dos requisitos da servidão é que os prédios dominante e serviente sejam de diferentes proprietários;
- Pela supressão das obras de servidão por contrato entre as partes ou outro título expresso;
- Pelo não uso da servidão durante dez anos contínuos: trata-se de uma forma de paridade em relação à possibilidade de constituição da servidão por sua usucapião.

The background is a solid blue color with a repeating pattern of white line-art icons inside hexagons. The icons include: a classical building with columns, a person in a suit, a scale of justice, two hands shaking, a gavel, a shield, a person at a desk, and a briefcase.

**2**

**SERVIDÕES - ARTS.  
1.380 A 1386**

**OPS....**

Você está sem permissão para ver o conteúdo integral deste ebook.

Que tal assinar um dos nossos planos?

**VER TODOS OS PLANOS**



# Servidões, Usufruto e Uso



[www.trilhante.com.br](http://www.trilhante.com.br)

